

Nedre Langgate 57

& BAKKE SØRVIK
PARTNERS

innhold

04

Nøkkelinformasjon/Megler

26

Beliggenhet

34

Eiendommen

44

Tekniske dokumenter

Nedre Langgate 57

Prisantydning	4 590 000
Fellesgjeld	182 435
Omkostninger	24 143
Totalpris	4 796 578

Fellesutgifter 6 267 pr. mnd.

Bruksareal 135,0 m²

BRA-I 122,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 16,0

Soverom 2

Etasje 3

Eierform Aksjeleilighet

Tomteareal 640 m²

Byggeår 1958

Kontakt vår megler



Benjamin Mehlum Wilhelmsen

Eiendomsmegler

+47 984 90 810

bw@partners.no

**& BAKKE SØRVIK
PARTNERS**
Storgaten 47 3126 Tønsberg





Standard

Velkommen til Nedre Langgate 57. Du blir tatt imot av en innbydende entré med plass til oppheng av yttertøy og sko. Her får du et godt førsteinntrykk av leiligheten, med lyse overflater og en gjennomgående god standard.

Romslig og lys stue med god plass til både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Stuen har en naturlig inndeling som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske. Praktisk og stilrent kjøkken med slette fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er godt utnyttet med gode arbeidsflater og rikelig med oppbevaringsplass. Integrerte hvitevarer bidrar til et helhetlig uttrykk. Her ligger alt til rette for både hverdagsmatlaging og hyggelige sammenkomster. Hyggelig vinterstue som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommene. Et lunt og lyst rom som kan benyttes som ekstra stue, lesehjørne eller hjemmekontor. Leiligheten har to gode soverom beliggende i 3. etasje. Begge rommene fremstår som lyse og trivelige, med plass til seng, garderobeløsning og tilhørende møblement. Badet er romslig og funksjonelt med flislagte overflater og varme i gulv. Badet ligger i tilknytning til hovedsoverommet, og er innredet med servant, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten har også et separat toalettrom med vegghengt toalett og servant. Et praktisk tillegg som gir økt komfort i boligen.

Sjarmende loftsstue med en lun atmosfære og mange bruksmuligheter – perfekt som TV-stue, hjemmekontor eller gjesterom. Herfra er det direkte utgang til leilighetens fantastiske takterrasse på ca. 16 m² med nydelig utsikt mot sjøen. Her kan du nyte gode solforhold og privat beliggenhet – en sjelden kvalitet midt i sentrum.





















Beliggenhet

I Nedre Langgate bor du midt i bykjernen av Norges eldste by. Området består i stor grad av byens eldste og mest ærverdige bebyggelse, og særlig mer sentralt kan du knapt bo. At man bor på historisk grunn blir man blant annet minnet på av Slottsfjellet som ligger like bak eiendommen i nord og de små omkringliggende parkene utenfor eiendommen. Her har du alt byen har å by på av servicetilbud nærmest rett utenfor døren. Kaféer og spisesteder ligger på rekke og rad, og det tar kun et par minutter å spasere til "Brygga" med restauranter/serveringssteder, kino og båthavn. Nærmeste dagligvareforretning finner du innen et par minutters gange lengre øst i Nedre Langgate (Kiwi). Det er også kort vei til Meny på Farmandstredet. Tønsberg bibliotek ligger en kort rusletur unna, og innen du kommer dit har du allerede nådd byens butikkssentrum med et hav av tilbud. Vestfolds største kjøpesenter, Farmandstredet, ligger noen hundre meter unna. Det er få minutters gange til Tønsberg jernbanestasjon samt rutebilstasjonen for deg som pendler.

Nedre Langgate 57

Nabolaget Korten - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

🚏 Nedre Langgate Linje N01, N02, N113, N116, N130	6 min ⚡ 0.5 km
🚏 Tønsberg stasjon Linje RET1, RX11	9 min ⚡ 0.7 km
✈️ Sandefjord lufthavn Torp	22 min ⚡

Skoler

Skagerak Inter. School Tønsberg (1-... 155 elever, 9 klasser	6 min ⚡ 0.4 km
Tiræleborg skole (1-7 kl.) 212 elever, 14 klasser	18 min ⚡ 1.5 km
Byskogen skole (1-10 kl.) 552 elever, 36 klasser	5 min ⚡ 2.6 km
Slottsfjellet videregående Steinersk... 56 elever, 3 klasser	6 min ⚡ 0.4 km
Færder videregående skole 750 elever	20 min ⚡ 1.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Nedre Langgate 20	6 min ⚡
🚗 Seeberg	9 min ⚡

«Pittoresk bydel ved byfjorden under slottsfjellet. Kort vei til bryggerestauranter og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Haugar barnehage (0-5 år) 30 barn	8 min ⚡ 0.7 km
Knappeløkka barnehage (1-5 år) 98 barn	13 min ⚡ 1 km
Belmar barnehage (0-5 år) 72 barn	14 min ⚡ 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Foyn Søndagsåpent	6 min ⚡ 0.5 km
Meny Farmandstredet	9 min ⚡

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Sport



Slottsfjellskolen
Ballspill 6 min ⚡ 0.4 km |

Gunnarsbøparken sandvolleyball...
Sandvolleyball 13 min ⚡ 1.1 km |

Spenset Tønsberg 12 min ⚡ |

WellnessClub Tønsberg 12 min ⚡ |

Boligmasse

Kategori	Prosent
enebolig	21%
rekkehus	17%
blokk	50%
annet	12%

«Sentralt, gode naboer, kort vei til det meste og beste. Ikke minst adgang til godene uten bil!»

Sitat fra en lokalkjent

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Varer/Tjenester

📍 Foyr Senteret 6 min ⚡ |

📍 Apotek 1 Løven Tønsberg 6 min ⚡ |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

Altersgruppe	Prosent
0-5 år	32%
6-12 år	30%
13-15 år	12%
16-18 år	26%

Familiesammensetning

Familietype	Kortet	Tønsberg	Norge
Par m. barn	~15%	~25%	~20%
Par u. barn	~25%	~25%	~25%
Enslig m. barn	~10%	~10%	~10%
Enslig u. barn	~55%	~45%	~45%
Flerfamilier	~5%	~5%	~5%

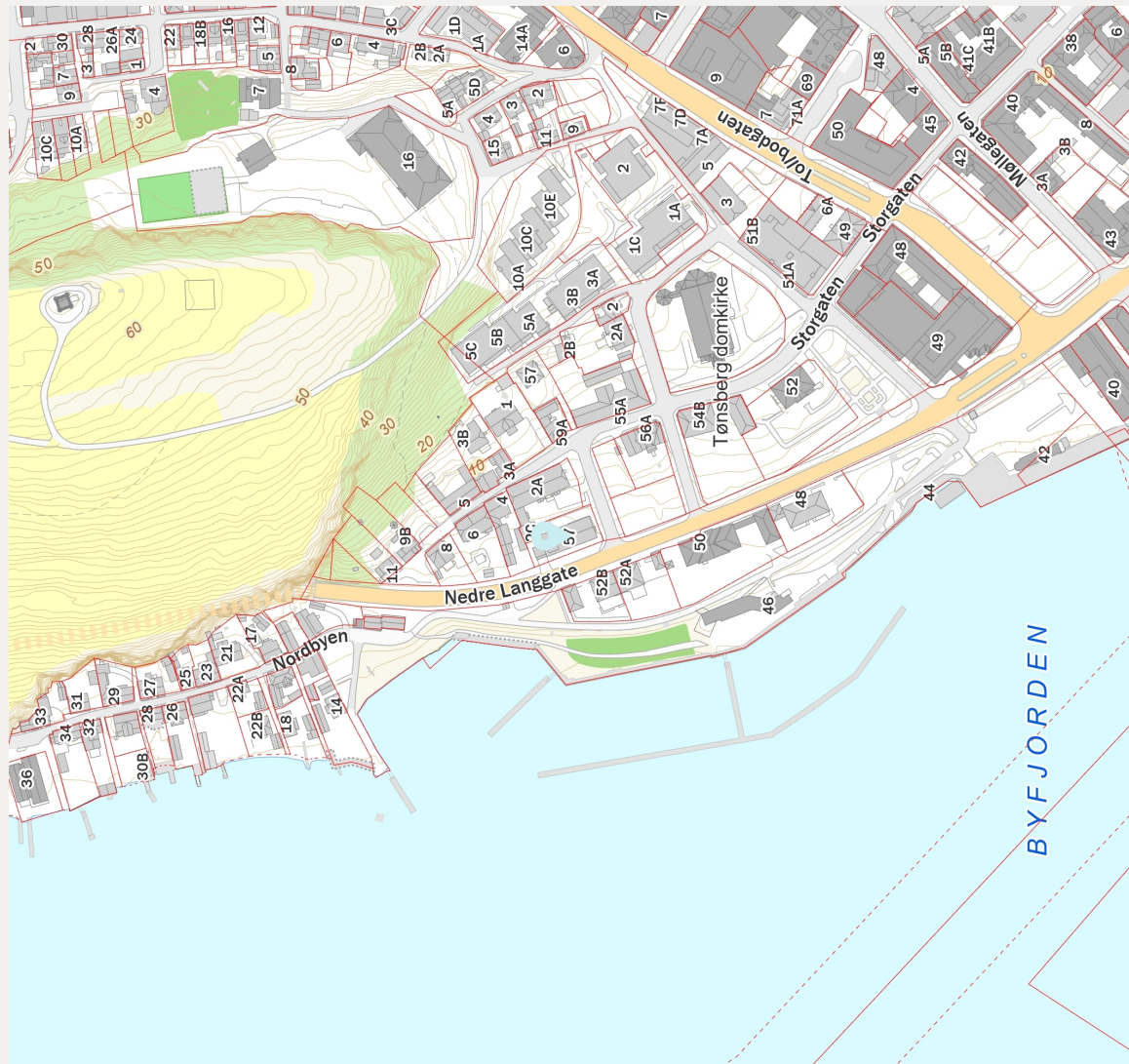
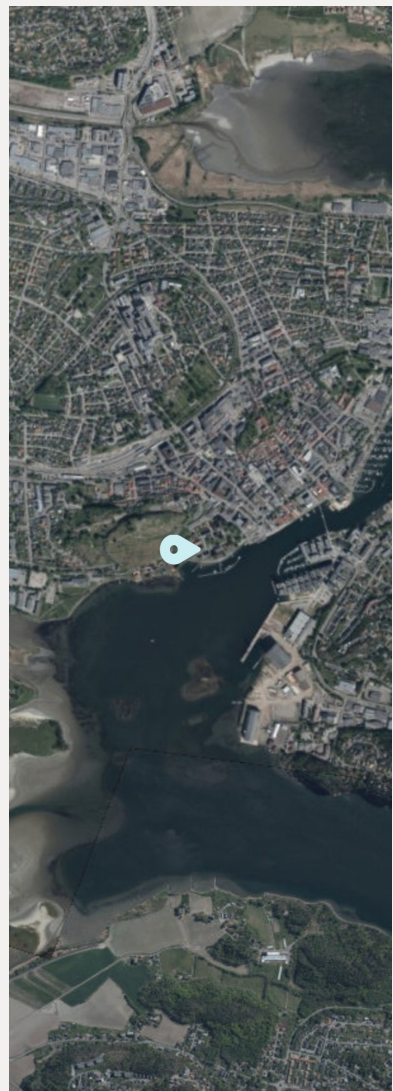
Sivilstatus	Kortet	Tønsberg	Norge
Gift	~31%	~31%	~31%
Ikke gift	~49%	~49%	~49%
Separert	~16%	~16%	~16%
Enke/Enkemann	~4%	~4%	~4%

Sivilstand

Gift	31%	Norge	33%
Ikke gift	49%		54%
Separert	16%		9%
Enke/Enkemann	4%		4%

28

29



FINN
Innholdet i nablagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innhold

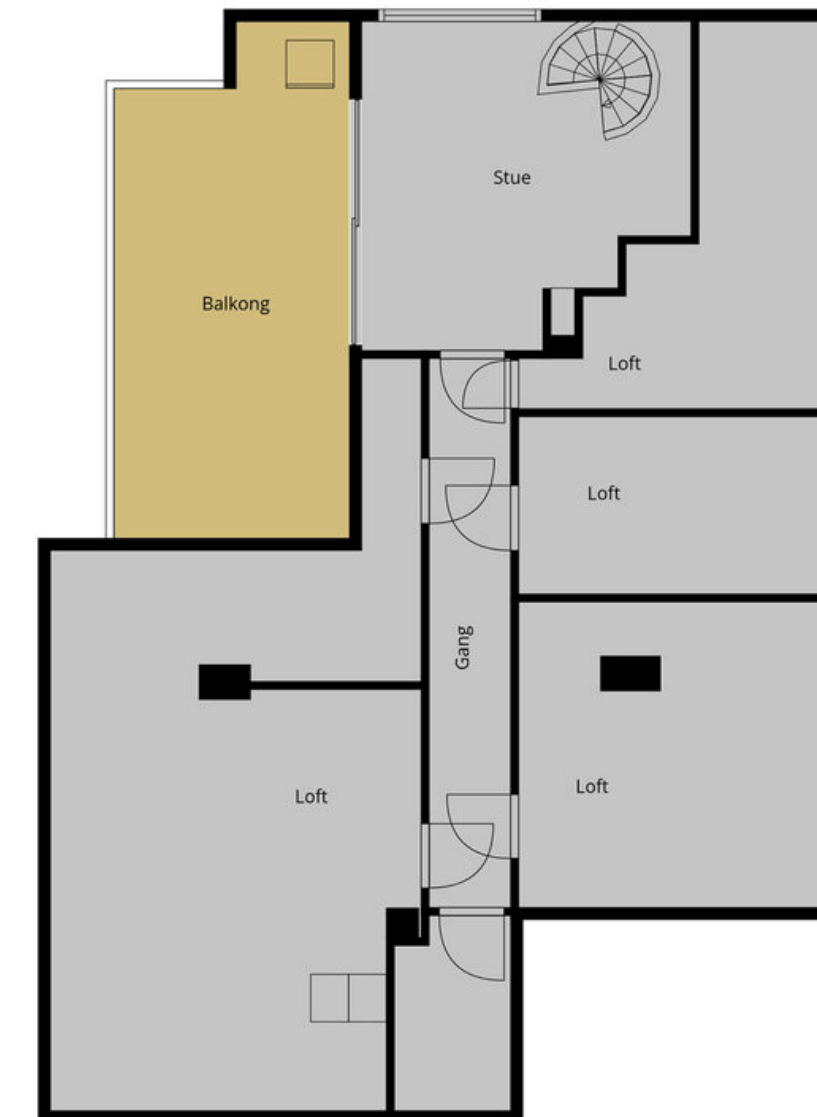
Kjeller med 2 boder.
3. etasje med gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og kontor.
Loft med stue og 5 boder.

BRA 135,0 m²

BRA-I 122,0 m²

BRA-E 13,0 m²

TBA 16,0 m²



Eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 135,0 m²

- BRA-i: 122,0 m²
- BRA-e: 13,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16,0 m²

3. etasje:

BRA-i: 87 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad, toalettrom og kontor.

Loft:

BRA-i: 35 m². Følgende rom er oppgitt som BRA-i: Loftstue og 5 boders.

TBA: 16 m².

Kjeller:

BRA-e: 13 m². Følgende er oppgitt som BRA-e: 2 boders.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht. NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport avholdt 28.10.2026, utført av takstmann Tommy Kongsten. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Uteområde

Leiligheten har en flott, privat takterrasse på ca. 16 m² med nydelig utsikt mot sjøen. Her kan du nyte gode solforhold og en luftig følelse høyt over byens gater - et perfekt sted for morgenkaffen, sosiale sammenkomster eller rolige kvelder.

Ellers består uteområdene av fellesarealer rundt bygget, med umiddelbar nærhet til parker, Slottsfjellet og ikke minst Tønsbergs brygge. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av byliv og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert el-billader.

Byggemåte

Leilighet i boligaksjeselskap, opprinnelig oppført i 1958. Utvendig fremstår bygningen med samme hoveduttrykk som ved oppføringstidspunktet. Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert elbillader som muliggjør lading av både elbil og ladbar hybrid. Bygningen(e) ble etterisolert og påført farget puss utvendig i 2016. Det ble etablert takterrasse i 2004. Vinduer er fra 1997 og 2016. Når det gjelder ansvar for vedlikehold, henvises det til sameiets vedtekter. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av ansvar innen sameiet eller fellesskapet.

Det forutsettes at sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer samt fuksikring av kjeller/underetasje. Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, da disse forholdene kan ha betydning for leilighetens fremtidige felleskostnader.

Utvendig

Taket er utstyrt med sklisikre Decra-takpanner eller tilsvarende fra ca. 1990-tallet. Taket er inspisert fra takterrassen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra henholdsvis 1997 og 2016. Det er montert utvendig solskjerming på fire vinduer mot vest, med motorstyring. Leiligheten har malt hovedytterdør fra 1999 og skyvebalkongdør i malt tre fra ca. 2004. Leiligheten har en takterrasse ut fra loftstue på ca. 16 m².

Innvendig

Det er parkett og flytavrettet overflate på gulv, samt malte flater på vegger og i himling. Alle overflater i stue, kjøkken, gang og toalettrom ble oppgradert eller behandlet i 2019. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har en malt ståltrapp fra soverommet opp til loftetasjen. Alternativt kan man benytte felles trappegang for adkomst til loftetasjen. Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Våtrom

Badet er fra 1999 og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor den nedsenkede dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med enkel vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

Kjøkken

Kjøkkenet er innredet med slette dørfronter. Det er installert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn. Benkeplaten er utført i stein. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom

Toalettrom: Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

Tekniske installasjoner

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobberør og stålrør på det originale røropplegget. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er felles varmeanlegg med varmpumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner. Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne. Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom. Sikringsskap med automatsikringer, med skjult og åpent sprednett.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

byggningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 3 – store eller alvorlige avvik:

- Innvendig > Innvendige trapper: Det er manglende håndløper på vegg i trappeløpet i felles oppgang. I tillegg mangler det rekkverk, og der rekkverk forekommer er åpningene større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i trapper. Det er montert en plassbesparende trapp opp til loftetasjen. Trappen tilfredsstillende ikke kravene til hovedtrapp eller trapp til oppholdsrom. Den har begrenset bredde, bratte trinn og kun håndløper på én side. Utformingen medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

byggningskonstruksjoner har fått tilstandsgrad 2 – avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Taktekking.
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Innvendig > Innvendige dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør.
- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme.
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg.
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling.

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt.
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning.

Vi gjør oppmerksom på at følgende

byggningskonstruksjoner ikke er undersøkt:

- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er felles varmeanlegg med varmpumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne

Selger opplyser om bl.a. følgende i sitt egenerklæringsskjema:

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom: Rørleggearbeid. Utført i 1999 av faglært (Terjesen AS) og ufaglært (Alt utenom rørleggerarbeidene mener jeg ble utført av de som eide leiligheten den gang).
- Toalettet ble pusset opp med nytt sanitæranlegg (toalett og servant), nye fliser, nytt servantskap med varmtvannsbereider, speil, osv. Utført i 2019 av faglært ved Byggmester De Lange og Sørensen AS.
- Før fasaden fikk utført utvendig etterisolering og ny murpuss så kunne man se noe fukt på nordveggen på soverommet. Etter etterisolering og ny murpuss så har det ikke forekommet fukt der.
- Vinduene på kjøkken, gjesterom og bad ble byttet i 2016. Utført av faglært ved Nøtterøy Bygg AS.
- Bytte av lister på terrassedør. Utført i 2024 av faglært ved AS Glass-Rønning.

- Maling av vegger på takaltan. Utført i 2015 av faglært ved Muremester Ole A. Broen AS.
- Nye blikkbeslag på israfter og håndløper på takaltan. Utført i 2022 av ufaglært.
- Tidligere hadde bygget en slamavkiller mellom bygget og kommunal kloakknett. Denne slamaskilleren hadde noen rustne rør inn/ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamutskilleren ble sanert og nytt avløpsrør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen oversvømmelse i kjelleren.
- Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. De føles tørre, men man kan se noe kalk-/saltutslag på veggene, men ikke noe utover hva man forventer av en så gammel kjeller.
- Takterrassen har snøsmelleanlegg og dette anlegget har en styringsenhet som ikke fungerer. Dvs. at nå må man slå snøsmeltanlegget av/på manuelt med sikringen. En brukt styringsenhet er kjøpt inn som erstatning, men den er ikke byttet ut enda. Nylig er det funnet en jordfeil på strømforsyningen til utvendig solskjerming. Dette utbedres av elektriker så fort det er tørt/hardt nok til å kunne kjøre lift på utsiden av bygget.
- Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken og bad. Utført i 1999 av faglært ved PEC Installasjon AS.
- Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken, gang, toalett og stue. Utført i 2019 av faglært ved Byggmester De Lange og Sørensen AS.
- Soilrør ble mekanisk rensert og inspisert. Utført i 2022 av faglært ved Norva24 Spyleteknikk.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen: Denne er fjernet ifm. bytte fra oljefyr til jordvarmeanlegg. Den gamle oljefyren ble fjernet og erstattet med jordvarmeanlegg. Det ble borret to borrehull ute på plenen mot Nedre Langgate og hele blokkens varmtvann- og oppvarmings-behov er nå dekket av jordvarme.

For mer informasjon om boligens byggemåte og tilstand så henvises det til selgers egenerklæringsskjema samt tilstandsrapport utført av takstmann Tommy Kongsten, datert 07.11.2025.

Tomt

Denne tomten er felleseiet - 640,00 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 13.11.1958 og ferdigattest for terrasse, datert 30.10.2006. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Takstmann opplyser at det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene. Balkongen i 3. etasje er bygget inn og omgjort til et kontor. Samme løsning er utført på flere, eventuelt samtlige, balkonger i bygningen. Tiltaket innebærer en endring av fasade og bruk, og dette avviker fra godkjente bygningstegninger. Hvorvidt tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven, er ikke vurdert, men det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende regelverk og byggets godkjente bruk.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Oppvarming / energiforbruk

Det er felles varmeanlegg med varmpumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner. Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne. Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom.

Energikarakter: E

Energiforbruk foregående år var 9 750 kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 4 590 000,-

Andel fellesgjeld kr 182 435,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

4 150,00,- (Noteringsgebyr)

10 043,00,- (Transportgebyr)

9 950,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 4 796 578,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 182 435,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 6 267,- pr. mnd.

Fellesutgifter fordeles på følgende poster:

TV/bredbånd, kommunale avgifter, oppvarming og varmtvann, div. honorarer, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring og andre driftskostnader.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Løpende kostnader

Spesifikasjon over løpende kostnader:

TV og internett - inkl. i felleskostnader pr. mnd.

Alarm og innboforsikring kommer i tillegg.

For strømkostnader, se energiforbruk.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Andel fellesgjeld

Andel fellesgjeld er kr. 182 435,- pr. 07.11.2025.

Selskapets totale gjeld er kr.

1 380 722,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesformue

Andel fellesformue utgjør kr. 22 502,- pr. 31.12.2024.

Lånevilkår fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr: 94817230495 - Svenska Handelsbanken AB NUF

Type: A

Restsaldo (per 31.12.2024): 1 380 722,-

Innfrielsesdato: 30.09.2037

Terminer pr. år: 4

Type rente: Flytende

Rente: 5, 95%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr. dags dato.

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Forretningsfører opplyser at det ikke er mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 988 625,00.

Sekundær formuesverdi kr. 3 954 498,00.

Gjeldende for ligningsåret 2025.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Aksjelaget

Strandgården AS, Orgnr: 932 749 874

Forretningsfører: OBOS Eiendomsforvaltning.

Styreleder: Tor Einar Fjeld.

Aksjelaget består av 9 leiligheter.

Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.

Boligen er en aksjeleilighet, og selve eiendommen eies av et aksjeselskap (Boligaksjeselskapet). Et boligaksjeselskap har flere likhetstrekk med borettslag. Kjøp av en aksjeleilighet innebærer at man kjøper en aksje i boligaksjeselskapet som gir borettt til en bestemt bolig i eiendommen. Det påløper ikke dokumentavgift når man kjøper en aksjeleilighet, og leiligheten tinglyses ikke i Grunnboken. Din rettighet som eier registreres i stedet i aksjeeierboken.

Boligaksjeselskaper reguleres av aksjeloven og deler av borettslagsloven, der §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 samt § 13-5 gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4. Eierne av aksjene får medbestemmelsesrett i boligaksjeselskapet sammen med de øvrige aksjonærene, innenfor rammene av aksjeloven, selskapets vedtekter og borettslagsloven.

Selve kjøpsavtalen er regulert av kjøpsloven, men en forutsetning for salget er at avhendingsloven gjelder så langt den passer.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i boligaksjeselskapets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

Bl.a. følgende ble vedtatt på årsmøtet i 2026:

- Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
- Styrets godtgjørelse settes til kr. 10 000,-.

Forkjøpsrett og styregodkjenning

Det er ikke forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer.

Aksjelagets vedtekter forutsetter at kjøper blir godkjent av styret som ny eier. Kjøper bærer selv risikoen for en slik godkjenning, dog kan ikke styret nekte godkjenning uten saklig grunn.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Tryg Forsikring med polisnr. 6655988.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2025) viser:

Driftsinntekter kr. 572 758,-

Driftskostnader kr. 420 066,-

Årsresultat kr. 65 757,-

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Aksjelagets vedtekter og husordensregler følger vedlagt i salgsoppgaven.

Aksjeeieren plikter selv å sørge for alt innvendig vedlikehold, såfremt ikke generalforsamlingen treffer annen beslutning. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Utskifting av vinduer og ytterdører, fjerning av radiatorer, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen.

Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må dette kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Trappevask utføres av den enkelte etter oppslått liste i kjelleren. Trappen vaskes fra loftet og ned til kjelleren. Mattene i inngangspartiet tas ut og bankes. Beboerne i 3. etasje har ansvar for vask av det øvre trappevindu, beboerne i 2. etasje for neste vindu og beboerne i 1. etasje har ansvaret for vask av vinduer i dør og inngangsparti. Vaskingen skjer på omgang, etter innbyrdes avtale. Loftet må holdes ryddig og den enkelte leieboer vasker gulvet utenfor sin bod.

Beboerne har en en-månederstjeneste etter oppslått liste i kjelleren. Den enkelte har da ansvaret for:

- Vask av gulv i vaskerom inkl. tørkerommet, kjellergang og fyrrom. Vinduet og området rundt skal vaskes da det kommer mye skitt inn fra luken mot veien.
- Renhold av vaskemaskin (inkl. fjerning av lo i eget kammer), rennen bak vaskemaskinen og sluket.
- Ansvar for avfallscontainerne. Disse skal holdes rene - innvendig og utvendig. Plastsekker skal settes ut dagen før henting.
- Nedkjørselen skal holdes pen, dvs. spyles og sopes ved behov, samt fjerne papir, sigarettsumper etc.
- Rengjøre etter besøk av feier ved feieluke på loftet, i kjellergang og i fyrrom.
- Sørge for at det er tilstrekkelig med plast- og avfallsposer/-sekker. Når det nærmer seg tomt, skal den type avfallssekk/pose bindes på avfallsstativet for at nytt skal levers ved neste søppelhenting.

Dyrehold

I henhold til aksjelagets husordensregler er det ikke lov å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret.

Regulering

Eiendommen grenser til et regulert område med plannavn "Miljøopprustning av Nedre Langgate", vedtatt 14.12.1994 med planID 61216. I henhold til kommuneplanens arealdel, vedtatt 03.04.2024, ligger eiendommen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende, andre støysoner, båndlegging etter lov om kulturminner, forhold som skal avklares og belyses, hensyn bevaring bygning og annet kulturmiljø samt ras- og skredfare.

Relaterte planer:

- Område begrenset av Tollbodgaten, Storgaten, Conradisgaten og sjøen, vedtatt 23.04.2014 med planID 00102
- Haugartunnelen fra Slagenveien til Nedre Langgate, vedtatt 23.04.2014 med planID 00109
- Sørbyen, vedtatt 07.12.2016 med planID 00114
- Område avgrenset av Storgaten og Nedre Langgate, Møllegaten og Rådhusgaten, vedtatt 26.01.1981 med planID 00142
- Storgaten 30 og 32, vedtatt 07.09.2015 med planID 20130090
- Hotel Klubben, vedtatt 20200183
- Bryggeområdet mellom Nordbyen og Ollebukta, vedtatt 13.11.1996 med planID 61217
- Lindahlplan, vedtatt 04.06.2000 med planID 51227

For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Offentlige planer

Bypakke Tønsberg-regionen ble vedtatt av Stortinget 03.06.2025. Prosjektet vil delvis bli finansiert med bompengeinnkreving fra 2026. Estimert byggestart er 2026/2027 og ferdigstilling i 2032. Interessenter bes undersøke eventuell påvirkning på eiendommen en vurderer å kjøpe. For komplett oversikt over alle prosjektene så anbefales interessenter å gå inn på nettsiden til Vestfold Fylke: https://www.vestfoldfylke.no/no/bypakke-tonsberg-regionen/delprosjekter/alle-delprosjektene/

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Rettigheter og heftelser

Det er registrert følgende servitutter/heftelser som følger eiendommen:

Obligasjon, tinglyst 22.05.1959, dagboknr. 1356.

Grunnboken er delt inn etter prioritetsrekkefølge. På bekreftet grunnboks utskrift er alle pengeheftelser og servitutter listet opp etter hverandre under samlebetegnelsen "Heftelser". Heftelsene er ordnet etter tidspunkt for tinglysing. Kjøpers bank får prioritet etter heftelser i eiendommen som ikke skal slettes ved overdragelse, herunder servitutter. Panterett til kjøpers bank vil ha best prioritet av pengeheftelsene, men fremstå med prioritet etter servitutter som allerede hefter i eiendommen.

Foruten om andel fellesgjeld, overdras aksjen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i aksjelagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følge av selskapsforholdet. Pantet er begrenset til 2G.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereieendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

Bevaringsverdig

Eiendommen ligger i et område som iht. til Kulturminneloven er automatisk fredet, under kategori "Arkeologisk lokalitet". Under kategorien inngår bl.a. Middelalderbyen Tunsberg og ruiner av middelalderborg.

Løsøre og tilbehør

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Kjøper er gjort kjent med at selger ikke har tegnet boligselgerforsikring. Selger har utarbeidet et egenerklæringsskjema og innhentet en tilstandsrapport som er vedlagt salgsoppgaven. I henhold til avhendingsloven anses kjøper kjent med de opplysninger som framgår av et salgsdokument. Kjøper oppfordres derfor til å gjøre seg kjent med denne.

Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivernes finansiering.

Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll.

Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000,- (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Bakke Sørvik & Partners sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget.

Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

Eier

Eier er Andre Hogsrød.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Nedre Langgate 57. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 1001, bnr. 134, aksje nr. 109-156 i Strandgården AS i Tønsberg.

Vårt oppdragsnummer er 28260122.

Megler og meglers vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 0,90 % beregnet av salgssummen inkludert ev. fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 7 900,-, tilrettelegging kr. 15 900,- og internettannonsering kr. 20 990,- Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.).

For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler er Benjamin Mehlum Wilhelmsen / +47 98 49 08 10 / bw@partners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Storgaten 47, 3126 TØNSBERG. Org. nr. 916959478.

Dato

08.05.2026

Tekniske dokumenter

Egenerklæring

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG

13 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nedre Langgate 57	Nedre Langgate 57	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Salen overtakelse 14.12.2006

Har du kjennskap til feil / eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Hogsrød, André

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjøpet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjøpet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Arbeid på bad

2.1.2 Årstall

1999

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørleggerarbeidene

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tøjesen AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Alt uterom rørleggerarbeidene mener jeg ble utført av de som eide leiligheten den gang.

2.2.1 Navn på arbeid

Arbeid på toalett

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Toalettet ble pusset opp med nytt sanitæranlegg (toalett og servant), nye fliser, nytt servantskap med vannvannsbereder, speil, osv.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Byggmester De Lange og Sørensen AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Før fasaden fikk utført utvendig etterisolering og ny murpuss så kunne man se noe fukt på nordveggen på soverommet. Etter etterisolering og ny murpuss så har det ikke forekommet fukt der.

Side 2

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2016

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vindusene på kjøkken, gjesterom og bad ble byttet i 2016

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Natterøy Bygg AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2024

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av lister på terrassedør

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
AS Glass-Ramming

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2022

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Maling av vegger på takkaltan

4.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2015

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Bytte av gulvfliser på takkaltan

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 3

MURMEISTER OLE A. BROEN AS

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2022

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nye blåkkeslag på isanfer og håndlaper på takkaltan

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Tidligere hadde bygget en slamaskiller mellom bygget og kommunalt kloakknett. Denne slamaskilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamutskilleren ble sanert og nytt avløpsrør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen oversvømmelse i kjelleren.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren. De føles tørre, men man kan se noe kalk/sulutslag på veggene, men ikke noe utover hva man forventer av en så gammel kjeller.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Takterrassen har snøsmeltelanlegg og dette anlegget har en styringsenhet som ikke fungerer. Dvs. at nå må man slå snøsmeltanlegget av/på manuelt med sikringen. En brukt styringsenhet er kjøpt inn som erstatning, men den er ikke byttet ut enda.

Nylig er det funnet en jordfeil på strømforsyningen til utvendig solskjerming. Dette utbedres av elektriker så fort det er tørt/hardt nok til å kunne kjøre litt på utsiden av bygget.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Side 4

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
1999

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken og bad.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
PEC Installasjon AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Mye av det elektriske anlegget ble installert nytt ifm. oppussing av kjøkken, gang, toalett og stue.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Byggmester De Lange og Sørensen AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 5

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tidligere hadde bygget en slamaskiller mellom bygget og kommunalt kloakknett. Denne slamaskilleren hadde noen rustne rør inn / ut som tettet seg og gjorde at det ved flere anledninger ble oversvømt kjeller. Dette oppdaget vi under rensing og inspeksjon av rørene i 2021. Slamutskilleren ble sanert og nytt avløpsrør ut til kommunalt kloakknett ble utført i 2022 og etter dette har det ikke vært noen oversvømmelse i kjelleren.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Søndre Evju AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2022

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Søilør ble mekanisk rensert og inspisert

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Norva24 Spyleteknikk

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 6

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Denne er fjernet ifm. bytte fra oljefyr til jordvarmeanlegg.

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2009

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Den gamle øjefyren ble fjernet og erstattet med jordvarmeanlegg. Det ble boreet to borehull ute på plassen mot Nedre Langgate og hele blokkens varmvann- og oppvarmings-behov er nå dekket av jordvarme.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
VVS Rørlegger'n

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen
Vi fikk et par anmerkninger av brannvesenet som gjelder pipe/ildsted i leilighet H0301. Det er ikke noen pipe/ildsted i leiligheten som nå selges.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleielst som leilighet, hybel eller lignende?**



Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nabolaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foredigger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name: **André Hogsrød** Date: **2026-04-13**

Identification:  André Hogsrød

Egenerklærings skjema

Signed by: **André Hogsrød** 13/04-2026 20:01:36 BankID OIDC High



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
TØNSBERG kommune
gnr. 1001, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 28.10.2025 Rapportdato: 07.11.2025 Oppdragsnr.: 20931-2116 Referansenummer: GC4311

Autorisert foretak: Pri Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tommy Kongsten



PRI TAKST
TAKSERING OG RÅDGIVNING

Rapporten kan brukes i innlitt ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takst rapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tiffeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for brukerne i boligomsetningen.

Pritakst AS

Jeg er en takstingeniør med bakgrunn som murmester og har et tilleggsfagbrev i betong. Med over 30 års erfaring i det private boligmarkedet, har jeg vært teknisk ansvarlig for totalleveranse av næringsbygg og bistått kunder med oppføring av eneboliger, 2-mannsboliger og 4-mannsboliger. Min omfattende erfaring strekker seg også til byggrådgivning, hvor jeg fokuserer på å tilby klare og forståelige råd for å sikre at kundene føler seg trygge og godt informerte gjennom hele byggeprosessen.



Rapportansvarlig

Tommy Kongsten

Tommy Kongsten

tommy@pridakst.no
481 33 333



Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 2 av 21

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningsens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktspk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forberedt.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningsens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annekks, naust og så videre • utvendige trapper • stantemurer • skjuete installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løpere slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© IVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter Åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos IVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller IVerdi ([Hjem-IVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 3 av 21

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfarings tall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhentning av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 4 av 21



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligaksjeselskap, opprinnelig oppført i 1958. Utvendig fremstår bygningen med samme hoveduttrykk som ved oppføringsstidspunktet.

Leiligheten disponerer én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert elbillader som muliggjør lading av både elbil og ladbar hybrid.

Bygningen(e) ble etterisolert og påført farget puss utvendig i 2016.

Det ble etablert takterasse i 2004. Vinduer er fra 1997 og 2016.

Når det gjelder ansvar for vedlikehold, henvises det til sameiets vedtekter. Det er ikke fremlagt vedlikeholdsavtaler eller ansvarsmatrise som tydelig angir fordeling av ansvar innen sameiet eller fellesskapet. Det forutsettes at sameiet har det overordnede ansvaret for vedlikehold av utvendige fasader, tak, fellesarealer samt fuktsikring av kjeller/underetasje.

Utvendige forhold er likevel kommentert i rapporten, da disse forholdene kan ha betydning for leilighetens fremtidige felleskostnader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

Taket er utstyrt med sklisikre Decra-takpanner eller tilsvarende fra ca. 1990-tallet. Taket er inspirert fra takterrassen. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduer er fra henholdsvis 1997 og 2016. Det er montert utvendig solskjerming på fire vinduer mot vest, med motorstyring. Leiligheten har malt hovedytterdør fra 1999 og skyvebalkongdør i malt tre fra ca. 2004. Leiligheten har en takterasse ut fra loftstue på ca. 16 m².

INNVEDIG

Det er parkett og flytavrettet overflate på gulv, samt malte flater på vegger og i himling. Alle overflater i stue, kjøkken, gang og toalettrom ble oppgradert eller behandlet i 2019. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal brukslitasje. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant. Boligen har en malt ståltrapp fra soverommet opp til loftetasjen. Alternativt kan man benytte felles trappegang for adkomst til loftetasjen.

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

VÅTROM

Bad
Badet er fra 1999 og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon. Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak. Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor den nedsenkede dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Praktisk innredning med enkel vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hultaking er utført og har ikke dekket noen unormale forhold. Selv om hultaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.

KJØKKEN

Kjøkkenet er innredet med slette dørfronter. Det er installert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn. Benkeplaten er utført i stein. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

Toalettrom: Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobberør og stålør på det originale røropplegg. Det er avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er felles varmeanlegg med varmpumper som utnytter jordvarme via to dypborrede brønner. Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne. Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom. Sikringssskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernet.

Boligen er utstyrt med røykvarsler og pulverapparat.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg



Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Boligbygg med flere boenheter

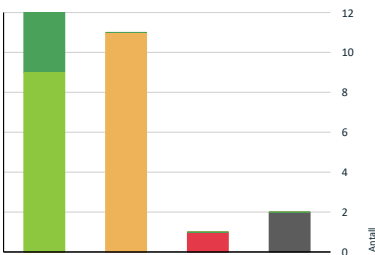
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene. Balkongen i 3. etasje er bygget inn og omgjort til et kontor. Samme løsning er utført på flere, eventuelt samtlige, balkonger i bygningen. Tiltaket innebærer en endring av fasade og bruk, og dette avviker fra godkjente bygningstegninger.

Hvorvidt tiltaket er søknadspiktig eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven, er ikke vurdert, men det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende regelverk og byggets godkjente bruk.



Sammendrag av boligens tilstand

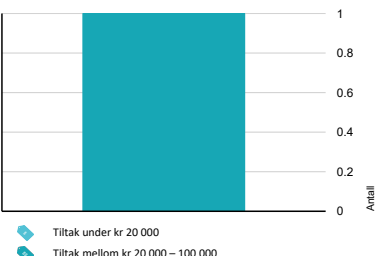
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 - 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bildene som vises under avvik er ment som eksempler og viser representative forhold. Omfanget kan være større enn det som fremgår av bildene, og kan omfatte flere bygningsdeler, som for eksempel flere vinduer eller større områder. Registreringene er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep, og skjulte feil eller skader kan derfor ikke utelukkes.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Innvendige trapper

TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Taktekkning
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig > Innvendige dører

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

- Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1958

Anvendelse

Leilighet, bebodd av eier.

Standard

Normal standard på bygget ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er godt vedlikeholdt innvendig.

Tilbygg / modernisering

2004 Tilbygg Det ble etablert takterasse i 2004.

2019 Modernisering Stue, toalettrom og kjøkken ble renoveret i 2019.

UTVENDIG

TO 2 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er utstyrt med sklisikre Decra-takpanner eller tilsvarende fra ca. 1990-tallet. Taket er inspirert fra takterrassen.

Årstill:

1990

Kilde:

Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose og siltasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Taket må vaskes for mose for å lukke avviket.

TO 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Vinduer er fra henholdsvis 1997 og 2016.

Det er montert utvendig solskjerming på fire vinduer mot vest, med motorstyring.

Årstill:

1997

Kilde:

Produksjonsår på produkt

TO 1 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør fra 1999 og skyvebalkongdør i malt tre fra ca. 2004.

Årstill:

1999

Kilde:

Eier

Tilstandsrapport

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en takterrasse ut fra loftstue på ca. 16 m².

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert saltutslag i fugene på terrassen. Saltutslag oppstår når vann trenger ned i underlaget og tar med seg salter som krystalliseres i overflaten ved fordamping.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Fugene bør rengjøres og kontrolleres for skader. Eventuelle åpne eller porøse fuger bør fjernes og erstattes med ny, vannavvisende fugemasse.



Det er registrert saltutslag i fugene på terrassen.

INNSENDIG

10.1 Overflater

Det er parkett og flytavrettet overflate på gulv, samt malte flater på vegger og i himling. Alle overflater i stue, kjøkken, gang og toalettrom ble oppgradert eller behandlet i 2019. Overflatene fremstår som godt vedlikeholdt med normal brukslitasje.

10.1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det er gjennomført en støkkprøvekontroll av høydeforskjeller i boligen. I stuen ble det målt en høydeforskjell på 8 mm. Det presiseres at det kan forekomme høydeavvik i øvrige rom som ikke er vurdert i denne kontrollen.

10.0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmålinger er ikke relevant.

10.3 Innvendige trapper

Boligen har en malt ståltrapp fra soverommet opp til loftetasjen. Alternativt kan man benytte felles trappegang for adgang til loftetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende håndløper på vegg i trappeløpet i felles oppgang. I tillegg mangler det rekkverk, og der rekkverk forekommer er åpningene større enn dagens forskriftskrav for rekkverk i trapper.

Det er montert en plassbesparende trapp opp til loftetasjen. Trappen tilfredsstiller ikke kravene til hovedtrapp eller trapp til oppholdsrom. Den har begrenset bredde, bratte trinn og kun håndløper på én side. Utformingen medfører redusert sikkerhet ved bruk, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 9 av 21

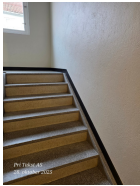
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen. Manglende rekkverk utgjør en potensiell fallrisiko, spesielt for barn og eldre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende håndløper på vegg i trappeløpet i felles oppgang.



Det mangler rekkverk.

10.2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slarkete låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låskasser må repareres eller skiftes for å lukke avviket.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1999 og ble oppført i henhold til de tekniske forskriftene som gjaldt på det tidspunktet. Det foreligger bilder av membran som dokumentasjon.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

10.2 Overflater vegger og himling

Det er flis på vegg og malte plater på innvendig tak.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Badet har et vindu i våtsonen. Det er ikke dokumentert løsning i overgangen mellom vindussmyg og membran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon eller gjennomføre kontroll for å avklare om tettesjiktet er korrekt utført. Dersom tilfredsstillende løsning ikke kan påvises, bør det etableres forskriftsmessig tetting rundt vindussmyg og karm.

3. ETASJE > BAD

10.1 Overflater Gulv

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 10 av 21

Tilstandsrapport

Gulvet er støpt og flislagt med varme. Det er noe fall utenfor den nedsenkede dusjnisen, og et lokalt fall inn mot sluket i dusjområdet.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD

10.2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke registrert synlig tettesjikt/membran ved terskelen. På byggetidspunktet forelå det imidlertid ingen krav om slik utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Sluk med synlig slukmansjett og klemring.

3. ETASJE > BAD

10.2 Sanitærutstyr og innredning

Praktisk innredning med enkel vask, dusj, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1999

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget badekar.

Kranen på vasken har drypplekkasje. Dette tyder på slitasje i pakninger eller innvendige komponenter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å bytte eller reparere kranen, eventuelt skifte pakninger eller innsats dersom det lar seg gjøre.

3. ETASJE > BAD

10.1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD

10.0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 11 av 21

Tilstandsrapport

Hulltaking er utført og har ikke avdekket noen unormale forhold. Selv om hulltaking ble gjennomført i dusjområdet, kan det ikke utelukkes at det kan forekomme fukt i veggene i andre deler av badet.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

10.1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med slette dørfronter. Det er installert kjøleskap/frys, oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp samt kombinert stekeovn/mikrobølgeovn. Benkeplaten er utført i stein.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

3. ETASJE > KJØKKEN

10.2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTRUM

10.1 Overflater og konstruksjon

Det er enkel vask, vegghengt toalett, fliser på gulv og malte vegger og tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Leiligheten har innvendige vannledninger av kobberør og stålør på det originale røropplegget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 12 av 21

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

10.7 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

10.8 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

10.9 Varmesentral

Det er felles varmeanlegg med varmepumper som utnytter jordvarme via to dyppborrede brønner.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

10.10 Varmtvannstank

Leiligheten er tilkoblet et felles varmtvannsanlegg som benyttes av alle beboerne.

10.11 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme distribuert via radiatorer i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

10.12 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskap med automatsikringer, med skjult og åpent spredernett.

- Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 13 av 21

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

- Har det vært brann, branntilføy eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jernfjær eget punkt under varmtvannstank
Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Ja Det elektriske anlegget har ikke vært kontrollert av Lede eller autorisert elektroinstallatør de siste fem årene, og det foreligger ikke samsvarserklæring som dokumenterer utførelsen. I henhold til NS 3600 skal slik dokumentasjon være tilgjengelig for å oppfylle gjeldende forskriftskrav. Det anbefales at det gjennomføres en elkontroll av godkjent elektroinstallatør for å avdekke eventuelle feil eller avvik og for å vurdere anleggets tilstand. Tilstandsgrad 2 (TG2) er gitt på grunn av manglende dokumentasjon.

10.13 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med røykvarslere og pulverapparat.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

- Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 14 av 21

Tilstandsrapport

Nei

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 15 av 21

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

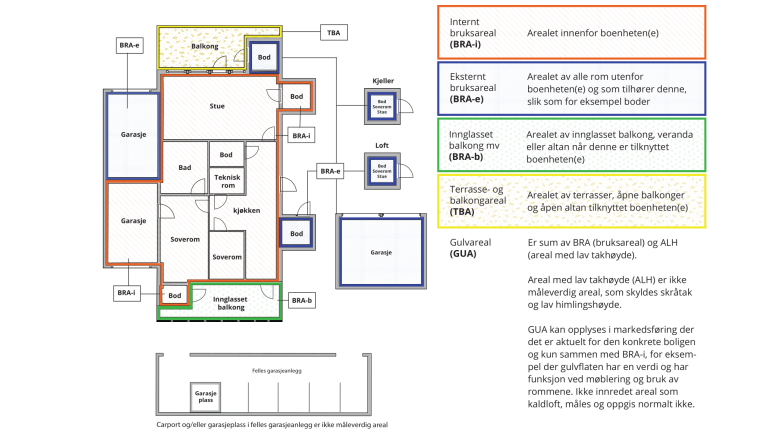
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Oppdragsnr.: 20931-2116

Befaringsdato: 28.10.2025

Side: 16 av 21

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Arealer

Boligbygg med flere boenheter					

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	35			35	16
3. etasje	87			87	
Kjeller		13		13	
SUM	122	13			16
SUM BRA	135				

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, loftstue		
3. etasje	Stue, kjøkken, soverom, soverom 2, toalettrom, kontor, gang, bad		
Kjeller		Bod, bod 2	

--	--	--	--	--	--

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er registrert avvik fra de byggemeldte tegningene. Balkongen i 3. etasje er bygget inn og omgjort til et kontor. Samme løsning er utført på flere, eventuelt samtlige, balkonger i bygningen. Tiltaket innebærer en endring av fasade og bruk, og dette avviker fra godkjente bygningstegninger.

Hvorvidt tiltaket er søknadspliktig eller meldepliktig etter plan- og bygningsloven, er ikke vurdert, men det må avklares med kommunen for å bringe tiltaket i samsvar med gjeldende regelverk og byggets godkjente bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei

Kommentar: Det ble montert elbillader i garasjen.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM		
Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.		
Boligbygg med flere boenheter	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	100	35

--	--	--	--	--	--

Oppdragsnr.: 20931-2116
Befaringsdato: 28.10.2025
Side: 17 av 21

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring					

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2025	Tommy Kongsten	Takstingeniør
	Andre Hogsrød	Kunde

Matrikkeldata								
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold	
3905 TØNSBERG	1001	134		0	640.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet	
Adresse	Nedre Langgate 57							
Hjemmelshaver	As Strandgården							

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

Eiendomsopplysninger					

Det er kun et minuttets gange til Tønsberg gjestehavn og bryggeområdet med restauranter og servicetilbud, samt kort vei til friområdet ved Slottsfellet. Tønsberg jernbanestasjon ligger om lag ti minutters gange unna.

Eiendommen har vestvendt og solrik beliggenhet med flott utsikt mot sjøen, gjestehavna og Smørberg. Området gir gode rekreasjonsmuligheter og et særdeles hyggelig bomiljø nær vannet.

Adkomstvei					
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.					

Tilknytning vann					
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.					

Tilknytning avløp					
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.					

Om tomten					
Andel av felles pent opparbeidet hagetomt.					

Garasje					
Leiligheten har én parkeringsplass i felles garasje sammen med nabo, samt én parkeringsplass foran garasjen. På garasjeplassen er det montert elbillader som muliggjør lading av el- og hybridbil.					

--	--	--	--	--	--

Oppdragsnr.: 20931-2116
Befaringsdato: 28.10.2025
Side: 18 av 21

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.10.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt originalt bygg.			Finnes ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt takterrasse.	30.10.2006		Gjennomgått		Nei
Tegninger takterrasse.	21.05.2004		Gjennomgått		Nei
Tegninger originalt bygg.	21.05.1966		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

Oppdragsnr.: 20931-2116
Befaringsdato: 28.10.2025
Side: 19 av 21

Nedre Langgate 57, 3126 TØNSBERG
Gnr 1001 - Bnr 134
3905 TØNSBERG

Pri Takst AS
Gurannveien 28 B
3089 HOLMESTRAND



Tilstandsrapportens avgrensninger

--	--	--	--	--	--

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER					

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uliktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsummdrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk.

undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er dekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), montertes ikke for å sjekke dampserren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av lukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eliers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

Oppdragsnr.: 20931-2116
Befaringsdato: 28.10.2025
Side: 20 av 21

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), montertes ikke for å sjekke dampserren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av lukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eliers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

--	--	--	--	--	--

--	--	--	--	--	--

TILLEGGSUNDERSØKELSER					

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN					
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:					
• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).					
• Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.					
• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.					
• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.					
• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.					

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktnivå i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltapping): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal siltasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personerklæring - iVerdi](#)

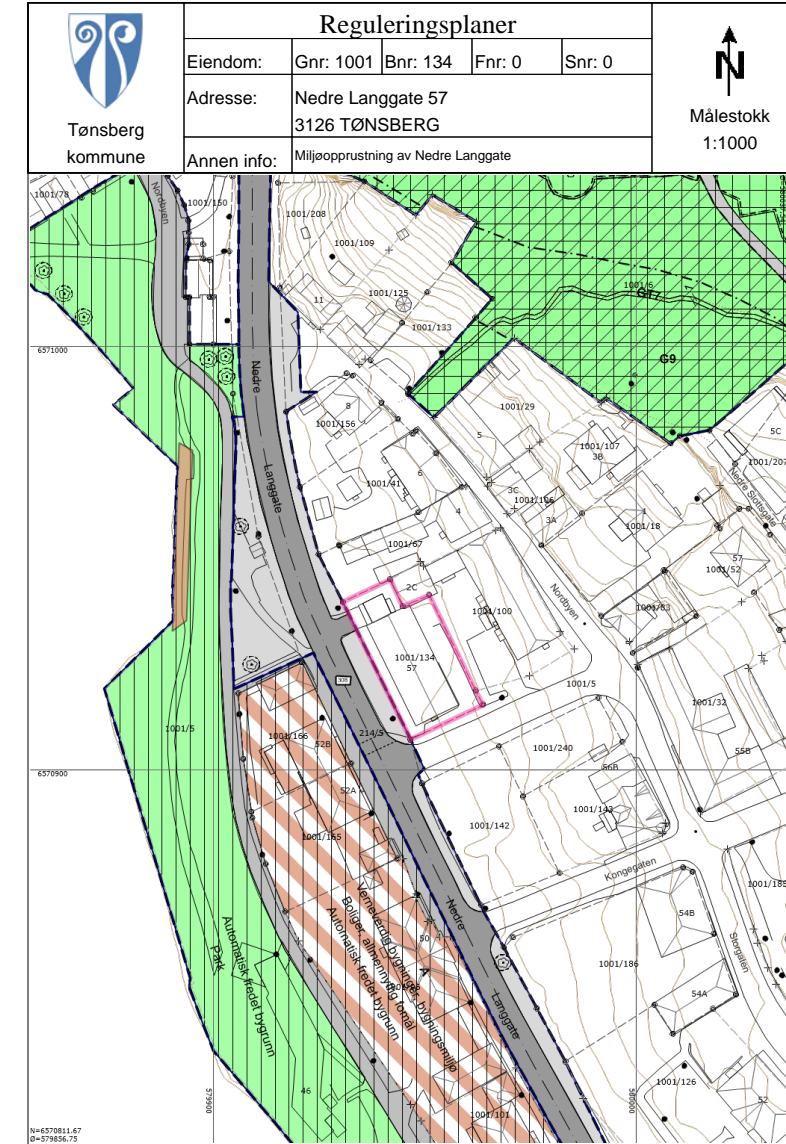
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GC4311>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller oppreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Tegnforklaring

Matrikelnummer.		
Husnummer med bokstav		
Kommunalveg gatenavn .		

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR MILJØOPPRUSTNING AV NEDRE LANGGATE, REGULERINGSPLAN NR. 61216.

DATO: 12.09.94.
REVIDERT: 10.11.94.

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det planområdet som er vist med reguleringsgrense på plankart datert 15.09.94.

§ 2

Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde (Kjørevei og annet trafikkareale)

§ 3

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

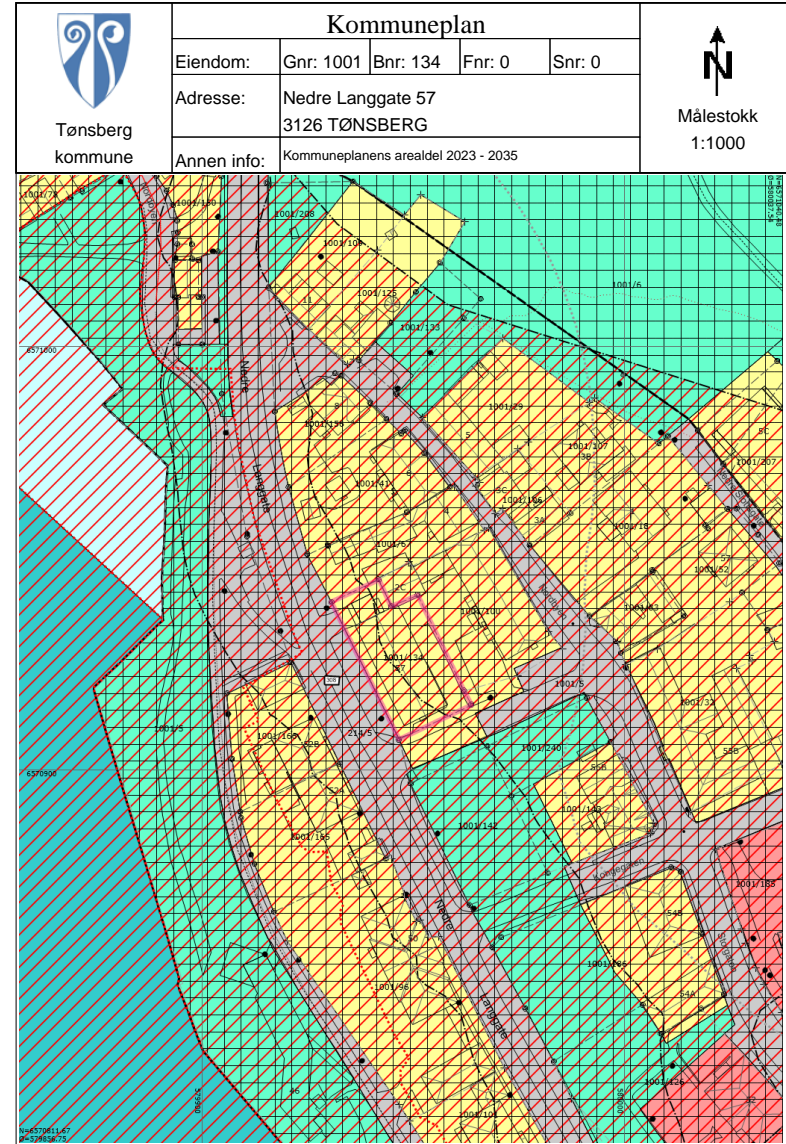
- a) I kjørevei-areale kan det anlegges busstopp, kantsteinsparkering, fotgjengerfelt og utføres MPG-tiltak som vist på planen.
- b) I annet trafikkareal kan det anlegges fortau, gang/sykkelvei. Rabatter, beplantning/vegetasjon, støytak, fyllinger/skjæringer og nødvendige forstøtningsmurer inngår i annet trafikkareal.
- c) Detaljplan og tversnitt datert juni 94 viser prinsipper for formgivning av de enkelte veielementene. Planen er en illustrasjon av hvordan innsjoningene i reguleringsplanen kan gjennomføres i praksis.

§ 4

FELLESBESTEMMELSER.

- a) Trær avmerket i planen skal bevares.
- b) Gjerder kan plasseres i formålsgrensen.
- c) Avkjørsler som stenges er avmerket i planen.
- d) Støyskjerming av bevaringsverdig bebyggelse skal utarbeides i samråd med antikvariske myndigheter og beboere.
- e) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.
- f) Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

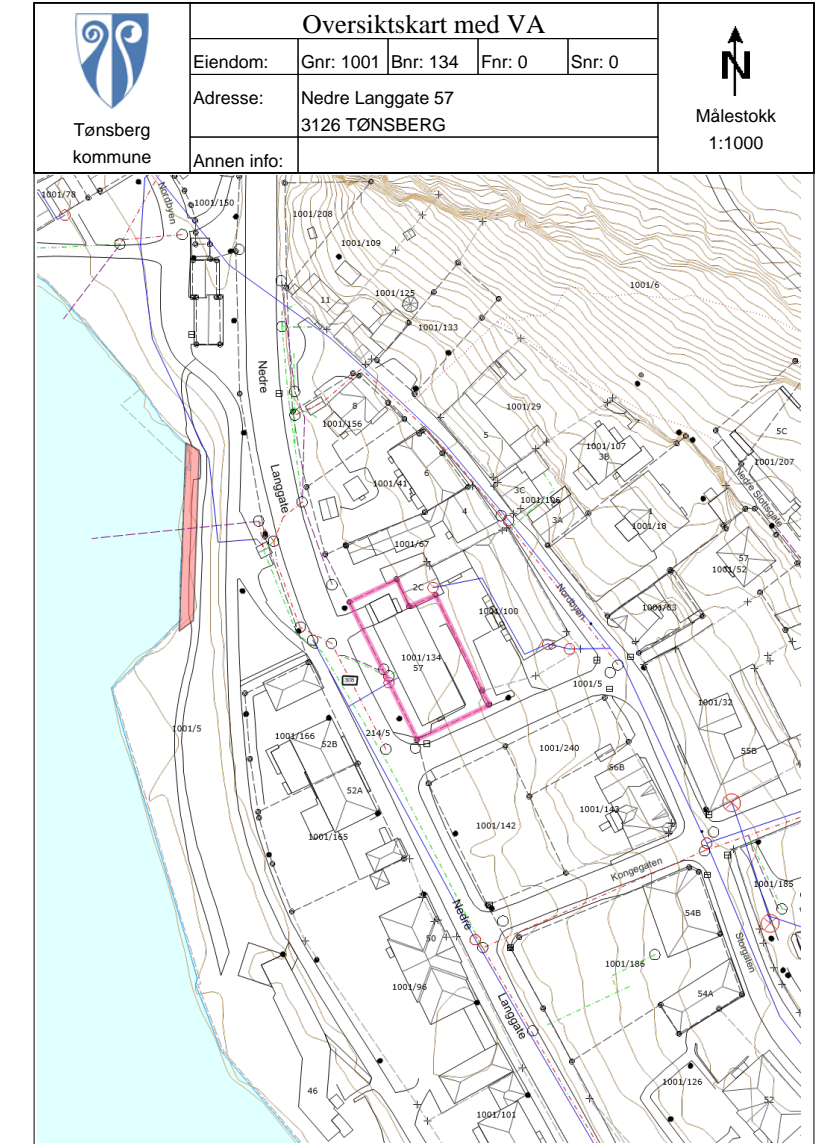
Vedtatt i Tønsberg bystyre 14.12.94



Tegnforklaring		
Strandlinje sjø	Byggegrense	Nøyaktig eiendomsgrense
Ansliatt eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Ansliatt grensepunkt
Matrikelnummer.	Gatelys (belysningspunkt)	Gatelys (Lysarmatur)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant	Stittrapp
Sti	Husnummer	Husnummer med bokstav
Fylkesvegboкс	Fylkesveg gatenavn	Kommunalveg gatenavn
Privatveg gatenavn	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Hovedveg - På bakken - Náværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	Sykkelveg - På bakken - Náværende	Turveg/turdrag - På bakken - Náværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingssoner	Grense for faresoner
Grense for støysoner	Båndlegging etter lov om kulturminner - Náværende	Ras- og skredfare
Boligbebyggelse - Náværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Náværende	Veg - Náværende
Blå/grønnstruktur - Náværende	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende	Småbåthavn - Náværende
KpOmråde gjeldende	Kystkontur tekniske anlegg	Kystkontur
Høydekurve		

27.10.2025 13:50:23 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



Tegnforklaring

Brannventil	Hydrant	Kran
Kum - annen eier	Overløp	Sandfangskum
Sluk	Avløp felles	Overvannsledning
Spillvannsledning	Vannledning uten Vestfold vann	Nøyaktig eiendomsgrense
Anslått eiendomsgrense	Nøyaktig grensepunkt	Anslått grensepunkt
Matrikelnummer.	Gateløp (belysningspunkt)	Gateløp (Lysarmatur)
Mast	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Takkant	Takoverbyggkant
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda
Godkjente byggetiltak	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Stitrapp	Sti	Husnummer
Husnummer med bokstav	Fylkesvegboks	Fylkesveg gatenavn .
Kommunaleveg gatenavn .	Privatveg gatenavn .	Kystkontur tekniske anlegg
Kystkontur	Høydekurve	Havflate



Nytt dokument

Ferdigattest

meddelt for det for Vestfold Eiendomsbyrå

utført v/murm. Borgvald Karlssen

anmeldte bygningsarbeide på Nedre Lang-
gate 57

nemlig oppførelse av boligblokk 1

3 etasjer i mur. Bebygget areal:

255 m²

Tønsberg den 13. november 1958.

[Signature]

Gebyr kr. 70,-

[Signature]

Vedtekter for AS Strandgården

org. nr: 932 749 874

Vedtatt av generalforsamling 24.04.2012, endret av generalforsamling 15.05.2018.

1. Innledende bestemmelser

Selskapets firma og formål

Selskapets navn er AS Strandgården. Selskapets forretningskontor er i Tønsberg kommune. Selskapets formål er å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom.

Ansvarsbegrensning

Aksjeeierne hefter ikke overfor kreditorene for aksjeselskapets gjeld.

2. Aksjer, aksjeeiere og eierskifte

Aksjer

Selskapets aksjekapital er kr. 100.500,- fordelt med 402 aksjer a kr. 250,-, fullt innbetalt og lydende på navn.

9 av aksjene gir boret.

Flere personer kan eie aksjer sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor der, og man må følge reglene for overlating av bruken.

Eierskifte

Styret skal godkjenne nye aksjeeiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til selskapet, skal godkjenning regnes for å være gitt.

3. Utøvelse av boretten

Aksjeeierens rett til bruk

I få Aksjene med boret gir altså enerett til bruk av en bolig i selskapet, og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

Overlating av bruk til andre

Med godkjenning fra styret kan en aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom aksjeeieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

En aksjeeier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner eller det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

Aksjeeier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor selskapet, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold

Aksjeeierens bruk

Aksjeeieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre aksjeeierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Husordensregler, fastsatt av styret og vedtatt av generalforsamlingen 24/04-2012, eller senere, gjelder.

Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

Aksjeeieren plikter selv å sørge for alt innvendig vedlikehold, såfremt ikke generalforsamlingen treffer annen beslutning. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Utskifting av vinduer og ytterdører, fjerning av radiatorer, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av aksjeeieren selv, må dette kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Selskapets vedlikeholdsrett

Selskapet skal holde bygningen og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeieren. Selskapet skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller armen bruker av leiligheten. Aksjeeieren skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Dette skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeier eller annen bruker av leiligheten.

5. Felleskostnader

Fordeling og inndrivning

Endring av felleskostnader avgjøres av selskapets generalforsamling etter innstilling fra styret, på grunnlag av eiendommens driftsutgifter.

Felleskostnader skal betales forskuddsvis og uavkrevd hver måned til selskapets bankforbindelse eller til eiendommens regnskapsfører.

Panterett

Selskapet har lovbestemt panterett i aksjene med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følge av selskapsforholdet. (De heftelser som fikk rettsvern før den dato borettslagsloven § 5-20 trådte i kraft, går fortsatt foran).

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, eller tidligere dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. Mislighold

Salgspløgg

Dersom en aksjeeier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge aksjeeieren å selge aksjen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se dette punkt.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at aksjen kan kreves solgt ved tvangs salg

1

2

dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget ble mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Fravikelse

Oppfører en aksjeeier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan selskapet kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven §13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1 og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling og styre

Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale- og stemmerett. Hver aksje har en stemme. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg.

Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Aksjeeier har rett til å ta med en rådgiver og gi denne talerett.

Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med varsel på minst en uke. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig kalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen.

Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som det er meldt skriftlig ifra om til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkallingen allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før generalforsamlingen sendes til alle aksjeeierne.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- for øvrig å behandle og avgjøre andre saker som er nevnt i innkallingen

Møteledelse, stemmerett, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen slutter seg

til, også når denne ikke har stemmerett.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningen. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en annen person blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Styremedlemmer

Selskapet ledes av et styre, som består av 3 medlemmer. Minst ett av medlemmene skal ha aksje med bruksrett.

Styrets medlemmer velges for et år av gangen. Alle aksjonærer er pliktige til å motta valg. Gjenvalg kan finne sted, dog er ingen forpliktet til å være medlem av styret i mer enn 3 år i sammenheng. Styrets formann velges av generalforsamlingen. Det velges hvert år 2 varamenn til styret. Styret forplikter i fellesskap med sine underskrifter.

Styret kan meddele prokura.

Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anliggender samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styrets saksbehandling

Styret skal behandle saker i møte, med mindre styrets leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller behandles på annen betryggende måte. Årsregnskap og årsberetning skal behandles i møte. Styrets leder skal sørge for at styremedlemmene så vidt mulig kan delta i en samlet behandling av saker som behandles uten møter. Styremedlemmene og foretningsfører kan kreve møtebehandling. Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret.

Forretningsfører

Selskapet skal ha en forretningsfører. Avtale om forretningsførsel inngås med styret.

Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Det samme gjelder for daglig leder.

8. Revisjon

Revisjon

Selskapet trenger ikke å ha statsautorisert eller registrert revisor.

Hvis det likevel vedtas at selskapet skal ha revisor, velges revisor av generalforsamlingen. Revisor skal i de tilfellene avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

HUSORDENSREGLER

for

A/S STRANDGÅRDEN

Husordensreglene er et tillegg til leiekontrakten, og hver enkelt leieboer er ansvarlig for at de overholdes, hvilket også er i alles interesse.

1. Regler om ro i leilighetene m.v.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23 til kl. 06. Sang, høylydt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og med samtykke fra leieboerne i leilighetene over, under og ved siden av. Radio, stereo- og TV-apparater må ikke settes så sterkt på at de sjenerer naboene.

Det må vises forsiktighet ved bruk av vannkraner, w.c. o.l. i den tid da det skal være ro i huset. Dører til entreer og trapperom må lukkes uten støy.

Ombyggningsarbeider som medfører støy må heller ikke utføres etter kl. 20, men fortrinnsvis på dagtid.

Det henvises til leieboerne å se til at barn ikke leker eller støyer i trapperommene.

Det er ikke lov å holde hund eller katt uten godkjenning fra styret.

2. Utgangsdører m.v.

Utgangsdørene skal holdes låst hele døgnet. Døren til loftet skal alltid være låst.

3. Orden innen- og utendørs

Redskaper, kasser og andre uvedkommende ting må ikke henlegges på tomten, i trapperom eller ganger. Heller ikke må sykler, ski eller kjelker o.l. henses i trapperom eller ganger. Private eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom.

Vern om planter og beplantninger.

4. Søppel

Kommunens instruks vedrørende avfallshåndering skal følges (kildesortering). Nedkastluken skal ikke benyttes.

Søppel & søppelsekker må ikke henlegges på tomten, i trapperom, i ganger eller fellesareal, foruten stedet utenfor fyrrømmet der plast skal oppbevares.

5. Vask av trappeoppgang og loft

Trappevask utføres av den enkelte etter oppslått liste i kjelleren. Trappen vaskes fra loftet og ned til kjelleren. Mattene i inngangspartiet tas ut og bankes.

Beboerne i 3. etg. har ansvar for vask av det øvre trappevindu, beboerne i 2. etg. for neste vindu og beboerne i 1. etg. har ansvaret for vask av vinduer i dør og inngangsparti. Vaskingen skjer på omgang, etter innbyrdes avtale.

Loftet må holdes ryddig og den enkelte leieboer vasker gulvet utenfor sin bod.

6. Vaktmestertjeneste.

Beboerne har en en-månederstjeneste etter oppslått liste i kjelleren.

Den enkelte har da ansvaret for:

- Vask av gulv i vaskerom inkl. tørkerommet, kjellergang og fyrrom. <...slettet tekst...>Vinduet og området rundt skal vaskes da det kommer mye skitt inn fra luken mot veien.
- Renhold av vaskemaskin (inkl. fjerning av lo i eget kammer), rennen bak vaskemaskinen og sluket..
- Ansvar for avfallscontainerne. Disse skal holdes rene - innvendig og utvendig. Plastsekker skal settes ut dagen før henting.
- Nedkjørselen skal holdes pen, d.v.s. spyles og sopes ved behov, samt fjerne papir, sigarettsumper etc.
- Rengjøre etter besøk av feier ved feieluke på loftet, i kjellergang og i fyrrom.
- Vaktmester skal sørge for at det er tilstrekkelig med plast- og avfalls-poser/sekker. Når det nærmer seg tomt, skal den type avfallssekk/pose bindes på avfallsstativet for at nytt skal levers ved neste søppelhenting.

7. Vask og tørk m.v. av tøy.

Vaskeriets maskiner må behandles med forsiktighet. Beskadigelse kan medføre erstatningsansvar. Angående bruk av vaskeriet, vaskedager m.v. henvises til oppslag i kjelleren.

Vaskemaskinen må gjøres ren etter hver vask og betaling skjer som bestemt av styret.

Tørkeplassen ute må ikke brukes søn- og helligdager. Tørking av vått tøy som det renner av, må ikke skje på loftet. Banking og risting av tøy, tepper, sengeklær m.v. må ikke skje ut gjennom vinduer, på verandaer eller i trappeoppgangen. Det henvises til tørkeplassen for dette bruk.

8. Lufting, oppvarming m.v.

Sett aldri opp et vindu uten at stormkroken er på.

Lufting ut i fellesareal fra egen leilighet er ikke tillatt.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Taklukene på loftet skal være lukket når det regner eller sner.

9. Bad, w.c., kraner og ledninger.

Badekarene må ikke benyttes til klesvask, da tråder og lo fra tøyet vil stoppe avløpet.

Til klosettet må bare brukes toalett-papir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettskålen.

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger bør en kran aldri skrues helt opp.

Vasker og sluk bør skylles en gang i blant for at avløpsrørende ikke så lett skal stoppe til.

Hvis et rør springer, og stoppekranen ikke kan ble stengt med det samme, surres et håndkle el. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller en vask, slik at vannet kan samles opp.

10. Diverse.

La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren.

Bruk aldri bart lys i kjeller eller lofts-boder.

Tenn ikke mer lys enn nødvendig på loft eller i kjeller og slukk lyset etter bruk

11. Feil og mangler. Tvister.

Feil og mangler som kan medføre skader på huset, må snarest meldes til styret.

Leieboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår ved at ordensreglene ikke blir fulgt.

Oppstår det tvis'er mellom leieboerne angående husorden e.l. blir denne etter skriftlig henvendelse å avgjøre av styret.

Husk at husordensreglene skal sikre leieboerne orden, ro og hygiene i hjemmene.

Styret, vedtatt av generalforsamling 24/04-2012

Protokoll til årsmøte 2026 for AS STRANDGÅRDEN

Organisasjonsnummer: 932749874

Møtet ble avholdt 8. april kl. 19:30, Hos André Hogsrød, St. Olavs gate 42, Tønsberg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 8

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at André er møteleder

Forslag til vedtak:

André Hogsrød er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammateliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gulleik Svalastog og Tor Einar Fjeld er valgt.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 10.000.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tor Einar Fjeld

Følgende stilte til valg:

Tor Einar Fjeld

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Hansen Auve

Gulleik Svalastog

Følgende stilte til valg:

Kristian Hansen Auve

Gulleik Svalastog

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Chrisen Fernando

Lars Wettre Johnsen

Følgende stilte til valg:

Chrisen Fernando

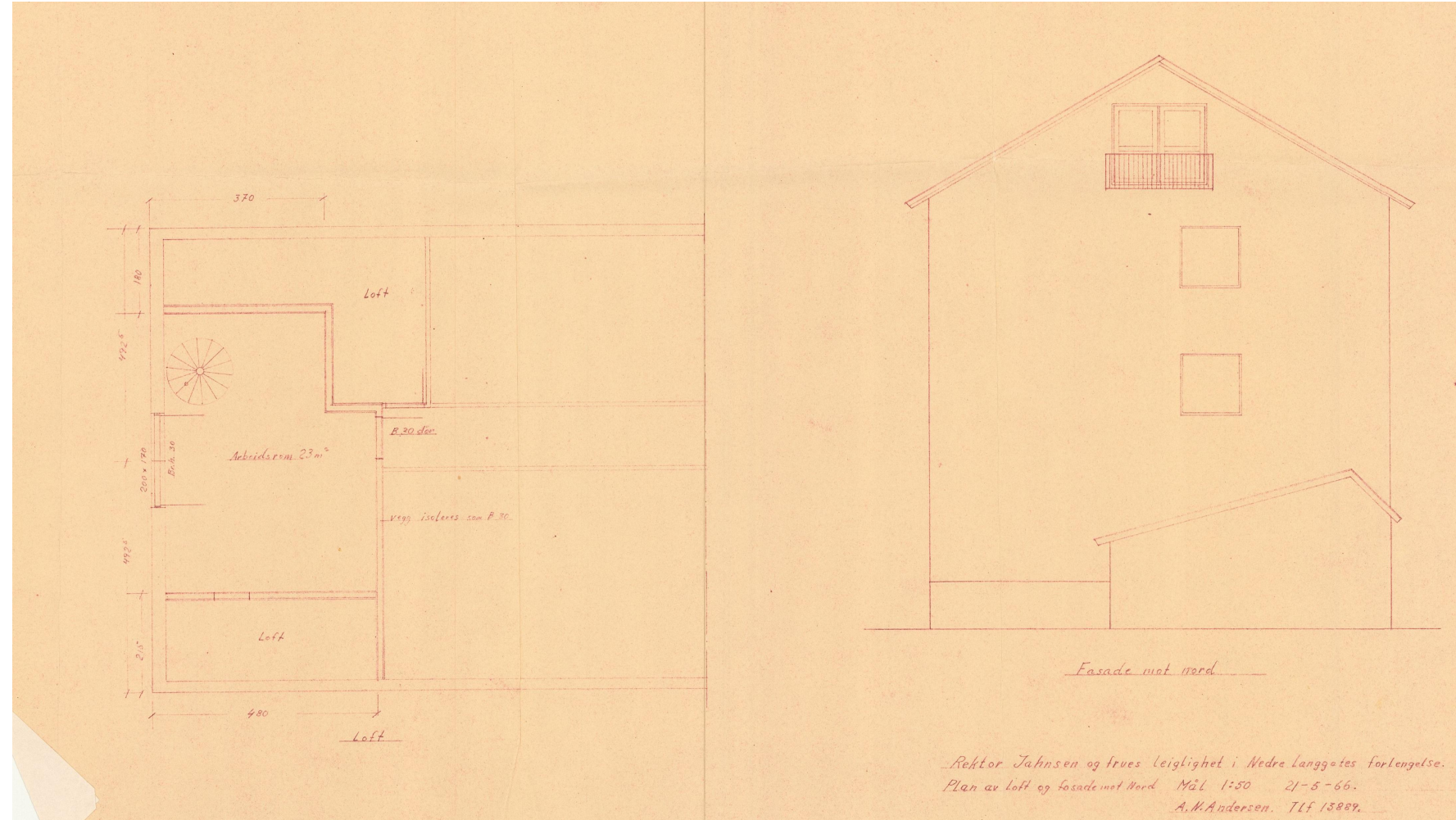
Lars Wettre Johnsen

Til å signere protokollen:

André Hogsrød /s/
Møteleder

Gulleik Svalastog /s/
Protokollvitne

Tor Einar Fjeld /s/
Protokollvitne



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopøiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådcurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løse eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamelgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhenge lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monteret i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.


19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.


21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakertakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsteilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjøperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeielforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøper. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



EIENDOM NORGE
Eiendomsmeielforbundet

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningssdelene og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningssdelene og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Vite mer? Les her!

Huseiernes.no/boligsalg
Norstatstat.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente ØYdlig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er opplyst for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmeilig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fulltmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr:

Adresse: undefined, undefined undefined

Betegnelse: GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivning og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1:

PERSONNR:

NAVN 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Bakke Sørvik & Partners, Tønsberg Tlf: 333 11 333

Salgsoppgaven er opprettet 20.04.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**&BAKKE SØRVIK
PARTNERS**

 www.partners.no